

PLAN TADİLATI AÇIKLAMA RAPORU:

Kapsam:

Hazırlanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı tadilatı, Bursa İli, Gemlik İlçesi, H22A09C3B pafta, Umurbey 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Plan Hükümlerini kapsamaktadır.

Bursa Büyükşehir Belediyesi'nce 28.03.2018 tarih 863 sayılı kararı ile getirilen plan hükmünün, Umurbey Mahallelesinde yeniden değerlendirilmesine yönelik plan değişikliği talebidir.

İlgi başvuru ile Bursa Büyükşehir Belediyesi'nce 28.03.2018 tarih 863 sayılı kararı ile getirilen *"Tüm yapılaşma nizamlarında (Ayrık, Bitişik, Blok) otopark yapılması durumunda subasman kotu +2,50 metreye kadar kaldırılabilir. Yükseklikten sayılmaz. Otopark katında bağımsız bölüm numarası alınamaz ve bağımsız bölüm eki yer alamaz. Yönetmelikten kaynaklanan zorunlu ortak alanlar yer alabilir."* Plan hükmünün;

Umurbey Mahallesi Umurbey 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı plan notlarından kaldırılarak, bu plan kapsamında; *"Bitişik ve blok nizam yapı adalarında, otopark yapılması durumunda otopark yapılması durumunda subasman kotu +2,50 metreye kadar kaldırılabilir. Yükseklikten sayılmaz. Otopark katında bağımsız bölüm numarası alınamaz ve bağımsız bölüm eki yer alamaz. Bu plan Yönetmelikten kaynaklanan zorunlu ortak alanlar yer alabilir. Sit Alanı içinde kalan parsellerde, Koruma Amaçlı İmar Planı Notları geçerlidir."* Şeklinde plan notu ilavesi,

Yapılmasına yönelik 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliklerinin değerlendirilmesi önerilmektedir.

Planlama Alanı 1/1000 Plan Durumu:

UMURBEY, (BURSA) UYGULAMA İMAR PLANI

PLAN HÜKÜMLERİ

GENEL HÜKÜMLER:

Plan sınırlarında yapılacak bütün yapılarda;

1)21.02.2000 tarihli ve 07 sayılı meclis kararı ile onaylanan "Yerleşim Amaçlı Jeolojik ve Jeoteknik Etüd Raporu"nda belirlenen hükümlere uyulacaktır.

2)Derece deprem bölgesinde bulunduğundan; "Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkındaki Yönetmelik"te belirlenen koşullara uyulacaktır.

3)E.N.H.altında kalan alanlarda TEDAŞ yönetmeliğine uyulacaktır.

4)Kentsel Sıt Alanı içinde kalan alanlarda Koruma Amaçlı İmar Planı ile Koruma Amaçlı İmar Yönetmeliği Hükümleri geçerlidir.

5)Yol ve yeşil alanlar kamuya terk edilmeden inşaat uygulamasına geçilemez.

6)Aytepe Mesire Alanı'nın II. Derece Doğal Sıt Sınırları içinde yapılacak turizm ve hizmete yönelik uygulamalarda Bursa Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulu'nun 09.10.1991 tarih,2032 sayılı kararına göre uygulama yapılacaktır.

7)Sıt alanı dışında kalan alanlarda ve plan üzerinde belirtilmeyen hususlarda Bursa Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliği Hükümleri geçerlidir.

ÖZEL HÜKÜMLER

I.KONUT ALANLARINDA

BİTİŞİK NİZAM YAPI DÜZENİNDE (B):

1)Kat tabii zemin ortalamasından alınacaktır.

2)Eğimden dolayı birden fazla kat kazanılamaz. Eğimden kazanılan kat, konut amaçlı kullanılmaz ve bağımsız bölüm numarası alamaz.

3)Yapılacak binaların zemin katları; bağımsız bölüm numarası almamak ve üstündeki kat ile bağlantılı olarak tek bağımsız bölüm oluşturmak koşulu ile veya binanın tamamının tek bağımsız bölüm numarası olması koşulu ile konut amaçlı kullanılabilir. Ayrıca depo, otopark, vb. veya talep edilmesi halinde ticaret olarak kullanılabilir.

4)Ticaret alanlarında zemin katta parsel alanının tamamı kullanılabilir.

5)Zemin katları ziraat depo olarak kullanıldığı takdirde, zemin katta parsel alanının tamamını kullanılabilecektir. Sıt alanı içinde kalan parsellerde Bursa Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulunun görüşü alınacaktır.

AYRIK NİZAM YAPI DÜZENİNDE (A):

1)Konut alanında planda verilen kat yüksekliğinde yapılacak binaların zemin katları; bağımsız bölüm numarası almamak ve üstündeki kat ile bağlantılı olarak tek bağımsız bölüm oluşturmak koşulu ile veya binanın tamamının tek bağımsız bölüm numarası olması koşulu ile konut amaçlı kullanılabilir. Ayrıca depo, otopark vb. veya talep edilmesi halinde ticaret olarak kullanılabilir.

2)Kat tabii zemin ortalamasından alınacaktır.

3)Planda üç kat yüksekliği verilen alanlarda eğimden dolayı kat kazanılamaz. (Bodrum katı yapılmaması halinde bodrum dahil bina yüksekliği üç katı geçmez.)

4)Planda iki kat yüksekliği verilen alanlarda eğimden dolayı birden fazla kat kazanılamaz, kazanılan kat bağımsız bölüm numarası almamak ve üstündeki kat ile bağlantılı olarak tek bağımsız bölüm oluşturmak koşulu ile konut amaçlı kullanılabilir. Ayrıca otopark, depo vb. olarak kullanılabilir.

İKİZ NİZAM YAPI DÜZENİNDE (İ):

1)Kat tabii zemin ortalamasından alınacaktır.

2)Eğimden dolayı birden fazla kat kazanılamaz. Eğimden dolayı kazanılacak kat tek başına bağımsız bölüm numarası almamak ve üstündeki kat ile bağlantılı olarak tek bağımsız bölüm oluşturmak koşulu ile konut amaçlı kullanılabilir. Ayrıca otopark, depo vb. olarak kullanılabilir.

3)Sıt alanı dışında ikiz nizam yapı düzenindeki konut alanlarında yapılacak binaların derinliği 10m'yi geçmez.

4)Sıt alanı dışındaki ikiz nizam konut alanlarında köşe başı parsellerde;İmar Adasındaki parselasyon ve ruhsatlı binaların mevcut durumu itibarıyla ikiz bina inşaat yapılamaması durumunda, (Yapılan İmar uygulamasında tek kalan parseller ile ilgili) parsel eboltonunun inşaat çekme mesafelerini ve min.bina cephe ve derinlik şartlarını sağlayacak büyüklükte olması ve max. Bina derinliğinin 10,00 m'yi geçmemek koşulu ile ayırık nizam bina yapılabilir.

5)Sıt alanı dışındaki ikiz Nizam Konut Alanlarında; plan üzerinde işlenmiş yapılanma şekline uymak kaydı ile ikiz oluşturan parsellerin levhiz edilerek tek parsel dönüşmesi ve söz konusu parselin ayırık nizam yapılanma koşullarını sağlaması kaydıyla bina derinliği 10,00m'yi geçmeyen Ayırık Nizam Bina yapılabilir.

AYRICA:

1)Konut alanında yapılacak binaların planda verilen kat adedinden daha az yapılması istenildiğinde; tapu malikinin 1 veya 2 katlı bina yapacağını,daha sonra kat artırma giremeyeceğini noterden taahhüt etmesi ve taahhüdün yapı ruhsatında belirtilmesi şartıyla inşaat izni verilecektir.Bu şartla bina yapılan parselde daha sonra imar planında verilen kat adedinde bina yapılanma istenildiğinde daha önce yapılan binanın yıkılması,planhükümlerinde belirlenen koşullara uyması şartıyla yapı izni verilecektir.

2)Çatı katı ve çekme kat yapılamaz.

3)Kentsel Sıt Alanı dışında bitişik ve ayırık nizamdaki parsellerde yapılacak çıkmalarda İmar Kanunu ve Bursa Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliği Koşulları geçerlidir.

4)Bir parsel birden fazla bina yapılmak istenildiğinde;

*Bina birimleri arasındaki yaklaşma mesafesi minimum 6 metre olacaktır.

*Her binanın derinliği maksimum 15 metre ve cephe uzunluğu maksimum 15 metre olacaktır.

*Her bir binada en fazla dört bağımsız bölüm yer alabilecektir. Bağımsız bölümün cephe uzunluğu minimum 6 metre olacaktır.

*Kentsel Sıt Alanı içinde kalan parsellerde, Koruma Amaçlı İmar Planı Notları geçerlidir.(G.B.M.K.=01.02.2017/37)(B.B.M.K.=21.02.2017/442)

5)Bir parselde tek bina yapılması durumunda;

*Binanın cephe uzunluğu 15m ve derinliği 15m'yi geçemez.

*Binada en fazla 4 adet bağımsız bölüm yer alabilecektir.

6)Sıt bölgesi dışındaki planlı alanlarda İmar Yasası ve ilgili Yönetmelikleri ile Bursa Büyükşehir İmar Yönetmeliği ne uygun şekilde çatı tamamlanmadan Yapı Kullanma İznini verilemez.

7)Eğimli Arazi Tanımı: Arazinin en yüksek noktası ile en düşük noktadaki eğimi %15 ve yukarı eğimli arazidir. Eğimli arazide 1 parselde 1 yapı yapılması halinde ayırık nizam yapı düzenindeki 2. Ve 4. Maddeye uyulacaktır. Bir parselde birden fazla yapı yapılması durumunda binaların eğimden bodrum kat kazanabilmesi için, bina noktasının en yüksek ve en düşük alanı arasındaki eğim &15 ve yukarı olmalıdır. Bu binaların kotu, bina köşe noktasının ortalamasından alınacaktır.

8)Sıt bölgesi dışındaki konut alanlarında çatı eğimi %33'ü geçmez. Ancak planda verilen kat adedinden az yapılması durumunda çatı eğimi %45'e kadar kullanılabilir.

9)Bitişik ve ayırık nizam konut alanlarında, zemin katta isteğe bağlı olarak ticaret yapılması durumunda, zemin katta en fazla 2 adet ilave bağımsız bölüm yapılabilir. Sıt alanı içinde kalan parsellerde, Koruma Amaçlı İmar Planı Notları geçerlidir.(G.B.M.K.=19.09.2017/299)(B.B.M.K.=19.10.2017/3099)

III-AKARYAKIT İSTASYONLARINDA:

1)Maks. inşaat alanı 250 m²'yi geçmez.

2)KAKS=0,30(maks. inşaat toplam alanı)

3)Bina yüksekliği H.Maks=6.50m'dir.

4)Bina yaklaşma mesafesi karayolundan 25m diğer sınırlardan min.5m'dir.

5)Karayolu Kenarında Yapılacak ve Açılacak Tesislerle ilgili Yönetmelik hükümleri geçerlidir.

6)Akaryakıt istasyonlarında yapı emsalini aşmamak kaydı ile konaklama, turizm ve günübirlik tesisler yapılabilir.

2013 YILINDA EKLENEN PLAN NOTLARI

(187 ada 1 parsel)

1)Planda belirtilen çekme mesafeleri ve yükseklik ile ilgili sınırlamalara uymak kaydı ile imar yönetmeliği ve Umurbey plan notu hükümlerinde belirlenen iç ölçüler, Taks, Kaks, yükseklik, derinlik ve çatı eğimi gibi şartlara tabi değildir.

2)İnşaat başlangıç kotu belirlenirken; parselin cephe aldığı yol veya yolların en yüksek yaya kaldırım seviyesi veya daha düşük kotlar esas alınabilir.

3)Eğimli arazilerde projede belirtilen düzenlenmiş zemin kotuna kadar birden fazla bodrum kat yapılabilir.

4)Çatı katı ve çekme kat yapılabilir.(B.B.M.K.=24.10.2013/1141)

1)Gemlik İlçe sınırları içerisinde yer alan ve yarıcı, parlayıcı, patlayıcı, korozif ve toksik madde üreten, kullanan ve depolayan kullanılmamış kapasite gelişimine ve yeni tesis yapımına yönelik taleplere izin verilmeyecektir.

(G.B.M.K.=10.09.2013/347)(B.B.M.K.=24.10.2013/1117)

2014 YILINDA EKLENEN PLAN NOTLARI

1)Ön bahçe mesafesi belirtilmeyen Bitişik Nizam yapı adalarında ön bahçe mesafesi aranmaz.

(G.B.M.K.=11.11.2014/419)(B.B.M.K.=18.12.2014/1446)

2015 YILINDA EKLENEN PLAN NOTLARI

1)Parsel sını ve çekme mesafeleri arasında yangın merdiveni ve saçak yüksekliği max:3.50 m, geçmeyen; bekçi kulübesi, transformator (güç santrali, kojenerasyon, trafa, enerji odaları vb.) teknik gerekliliği bulunan yapılar parsel sınına veya binaya min.3.00 m mesafe (geçiş) bırakmak kaydı ile yapılabilir.[bekçi kulübesi alanı 15 m²'yi geçmeyecektir.]. Yol genişletme çalışmaları yapılmaması durumunda bu alanlar kaldırılabilir ve lüzuma konu olmayacaktır.

(B.B.M.K.:29.12.2015/ 2517) - Sanayi ve Küçük Sanayi Alanlarına Yöneliktir.

2017 YILINDA EKLENEN PLAN NOTLARI

1)Konut alanlarında, her bir daireye karşılık bir otopark çözülecektir.

(G.B.M.K.=07.06.2017/171)(B.B.M.K.=20.07.2017-2096)

1. Umurbey Mahallesi 210 ada 4 parsel nolu taşınmazın kuzey cephesinde belirlenen imar hattanından yapı yaklaşma (bina çekme) mesafesi aranmaz.

2. Plan değişikliği kapsamında kalan Umurbey 210 ada 4 parsel, 205 ada 1 ve 2 parsel, 206 ada 3 ve 4 parsel, 207 ada 3, 4 ve 5 parsel, 208 ada 9 ve 10 parsel, 209 ada 4 ve 5 parsel, 217 ada 6, 7 ve 10 parsel, 219 ada 1, 2 ve 3 parsel, 220 ada 1 ve 2 parsel, 221 ada 1 ve 2 parsel nolu taşınmazlar, bedelsiz yola terk yapılması kaydı ile, bu parsellerde KAKS (Emsal), İmar Kanunu 18. Madde uygulaması sonucu oluşmuş olan parsel metrekaresi üzerinden hesaplanacaktır." (G.B.M.K.=10.07.2017/212)(B.B.M.K.=26.07.2017/2458)

1-Umurbey 8335 parseldeki 17.12.1998 tarih 1998-08 sayılı Yapı Kullanma İzin Belgesine tabi bina için çekme mesafesi aranmaz. Yapılacak yeni yapılar, parselin kuzey cephesindeki imar hattına (adakenanna) en az 3.00 metre kadar yaklaşabilir. (G.B.M.K.=10.07.2017/214)(B.B.M.K.=26.07.2017/2458)

2018 YILINDA EKLENEN PLAN NOTLARI

1)Yapılarda otopark ihtiyacı, her bir konut bağımsız bölümü için asgari 1 araç olacak şekilde hesaplanacaktır. Ancak, bu hükmün yürürlüğe girmesinden önce yapı ruhsatı almış olan parsellerde bu hüküm uygulanmaz. Otopark ihtiyacı, Bursa Büyükşehir Belediyesi Otopark Yönetmeliği'nin Uygulanmasına Dair İlike ve Esaslardaki koşullara göre parselinde çözülemediği durumlarda otopark bedeli ödenir. (B.B.M.K.:24.01.2018/ 242)

1)Özel Eğitim Tesis Alanında İlkokul, Ortaokul ve Lise yapılacaktır.

2)Planda belirtilen kat haricinde çekme kat veya çatı arası yapılamaz.

3)200 ada 23 parselde okul alanı yapılabileceğinden Umurbey Uygulama İmar Planının konut alanı maddeleri uygulanmaz.(G.B.M.K.=04.04.2018/112)(B.B.M.K.=28.05.2018/1343)

Onaylı Umurbey 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı_Plan Hükümleri

Planlama:

Bursa Büyükşehir Belediyesi'nce 28.03.2018 tarih 863 sayılı kararı ile getirilen plan hükmü Umurbey Mahallelesin de İmar planlarında, Ayrık Nizam yapı adalarında, mevcut cephe silüeti ve baki haklarını etkileyeceğinden dolayı,

Bursa Büyükşehir Belediyesi'nce 28.03.2018 tarih 863 sayılı kararı ile getirilen "Tüm yapılaşma nizamlarında (Ayrık, Bitişik, Blok) otopark yapılması durumunda subasman kotu +2,50 metreye kadar kaldırılabilir. Yükseklikten sayılmaz. Otopark katında bağımsız bölüm numarası alınamaz ve bağımsız bölüm eki yer alamaz. Yönetmelikten kaynaklanan zorunlu ortak alanlar yer alabilir." Plan hükmünün Umurbey 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı plan notlarından kaldırılarak, "Bitişik ve blok nizam yapı adalarında, otopark yapılması durumunda otopark yapılması durumunda subasman kotu +2,50 metreye kadar kaldırılabilir. Yükseklikten sayılmaz. Otopark katında bağımsız bölüm numarası alınamaz ve bağımsız bölüm eki yer alamaz. Bu plan Yönetmelikten kaynaklanan zorunlu ortak alanlar yer alabilir. Sit Alanı içinde kalan parsellerde, Koruma Amaçlı İmar Planı Notları geçerlidir." Şeklinde plan notu ilavesi yapılmasına, karar verilmiştir.

UMURBEY, (BURSA) UYGULAMA İMAR PLANI

PLAN HÜKÜMLERİ

GENEL HÜKÜMLER:

Plan sınırları içinde yapılacak bütün yapılar:

- 1)21.02.2000 tarihli ve 07 sayılı meclis kararı ile onaylanan "Yerleşim Amaçlı Jeolojik ve Jeoteknik Etüd Raporu"nda belirlenen hükümlere uyulacaktır.
- 2)İl derece deprem bölgesinde bulunduğundan; "Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkındaki Yönetmelik"te belirlenen koşullara uyulacaktır.
- 3)E.N.H.altında kalan alanlarda TEDAŞ yönetmeliğine uyulacaktır.
- 4)Kentsel Şit Alanı içinde kalan alanlarda Koruma Amaçlı İmar Planı ile Koruma Amaçlı İmar Yönetmeliği Hükümleri geçerlidir.
- 5)Yol ve yeşil alanlar kamuya terk edilmeden inşaat uygulamasına geçilemez.
- 6)Aytepe Mesire Alanı'nın II. Derece Doğal Şit Sınırları içinde yapılacak turizm ve hizmete yönelik uygulamalarda Bursa Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulu'nun 09.10.1991 tarih,2032 sayılı kararına göre uygulama yapılacaktır.
- 7)Şit alanı dışında kalan alanlarda ve plan üzerinde belirtilmeyen hususlarda Bursa Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliği Hükümleri geçerlidir.

ÖZEL HÜKÜMLER

1.KONUT ALANLARINDA

BİTİŞİK NİZAM YAPI DÜZENİNDE (B):

- 1)Kot tabii zemin ortalamasından alınacaktır.
- 2)Eğimden dolayı birden fazla kat kazanılamaz. Eğimden kazanılan kat, konut amaçlı kullanılmaz ve bağımsız bölüm numarası alamaz.
- 3)Yapılacak binaların zemin katları; bağımsız bölüm numarası almamak ve üstündeki kat ile bağlantılı olarak tek bağımsız bölüm oluşturmak koşulu ile veya binanın tamamının tek bağımsız bölüm numarası olması koşulu ile konut amaçlı kullanılabilir. Ayrıca depo, otopark, vb. veya talep edilmesi halinde ticaret olarak kullanılabilir.
- 4)Ticaret alanlarında zemin katta parsel alanının tamamı kullanılabilir.
- 5)Zemin katları zirai depo olarak kullanıldığı takdirde, zemin katta parsel alanının tamamını kullanılabilmektedir. Şit alanı içinde kalan parsellerde Bursa Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulunun görüşü alınacaktır.

AYRIK NİZAM YAPI DÜZENİNDE (A):

- 1)Konut alanında planda verilen kat yüksekliğinde yapılacak binaların zemin katları; bağımsız bölüm numarası almamak ve üstündeki kat ile bağlantılı olarak tek bağımsız bölüm oluşturmak koşulu ile veya binanın tamamının tek bağımsız bölüm numarası olması koşulu ile konut amaçlı kullanılabilir. Ayrıca depo, otopark vb. veya talep edilmesi halinde ticaret olarak kullanılabilir.
- 2)Kot tabii zemin ortalamasından alınacaktır.
- 3)Planda üç kat yüksekliği verilen alanlarda eğimden dolayı kat kazanılamaz. (Bodrum katı yapılması halinde bodrum dahil bina yüksekliği üç katı geçmez.)
- 4)Planda iki kat yüksekliği verilen alanlarda eğimden dolayı birden fazla kat kazanılamaz, kazanılan kat bağımsız bölüm numarası almamak ve üstündeki kat ile bağlantılı olarak tek bağımsız bölüm oluşturmak kaydı ile konut amaçlı kullanılabilir. Ayrıca otopark, depo vb. olarak kullanılabilir.

İKİZ NİZAM YAPI DÜZENİNDE (İ):

- 1)Kot tabii zemin ortalamasından alınacaktır.
- 2)Eğimden dolayı birden fazla kat kazanılamaz. Eğimden dolayı kazanılacak kat tek başına bağımsız bölüm numarası almamak kaydıyla ve üstündeki kat ile bağlantılı olarak tek bağımsız bölüm oluşturmak koşulu ile konut amaçlı kullanılabilir. Ayrıca otopark, depo vb. olarak kullanılabilir.
- 3)Şit alanı dışında ikiz nizam yapı düzenindeki konut alanlarında yapılacak binaların derinliği 10m'yi geçemez.
- 4)Şit alanı dışındaki ikiz nizam konut alanlarında köşe başı parsellerde; İmar Adasındaki parselasyon ve ruhsatlı binaların mevcut durumu itibarıyla ikiz bina inşaat yapılamaması durumunda, (Yapılan İmar uygulamasında tek kalan parseller ile ilgili) parsel ebatlarının inşaat çekme mesafelerini ve min.bina cephe ve derinlik şartlarını sağlayacak büyüklükte olması ve max. Bina derinliğinin 10,00 m'yi geçmemek koşulu ile ayrik nizam bina yapılabilir.
- 5)Şit alanı dışındaki İkiz Nizam Konut Alanlarında; plan üzerinde işlenmiş yapılanma şekline uymak kaydı ile ikiz oluşturan parsellerin tevhid edilerek tek parsel dönüşmesi ve söz konusu parselin ayrik nizam yapılanma koşullarını sağlaması kaydıyla bina derinliği 10,00m'yi geçmeyen Ayrik Nizam Bina yapılabilir.

AYRICA:

- 1)Konut alanında yapılacak binaların planda verilen kat adedinden daha az yapılması istenildiğinde; tapu malikinin 1 veya 2 katlı bina yapacağına, daha sonra kat artırma gilmeyeceğini noterden taahhüt etmesi ve taahhüdün yapı ruhsatında belirtilmesi şartıyla inşaat izni verilecektir. Bu şartla bina yapılan parselde daha sonra imar planında verilen kat adedinde bina yapılması istenildiğinde daha önce yapılan binanın yıkılması, plan hükümlerinde belirtilen koşullara uyması şartıyla yapı izni verilecektir.
- 2)Çati katı ve çekme katı yapılamaz.
- 3)Kentsel Şit Alanı dışında bitişik ve ayrik nizamdaki parsellerde yapılacak çıkmalarda İmar Kanunu ve Bursa Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliği Koşulları geçerlidir.
- 4)Bir parselde birden fazla bina yapılamaz istenildiğinde;
 - *Bina birimleri arasındaki yaklaşma mesafesi minimum 6 metre olacaktır.
 - *Her binanın derinliği maksimum 15 metre ve cephe uzunluğu maksimum 15 metre olacaktır.
 - *Her bir binada en fazla dört bağımsız bölüm yer alabilecektir. Bağımsız bölümün cephe uzunluğu minimum 6 metre olacaktır.
 - *Kentsel Şit Alanı içinde kalan parsellerde, Koruma Amaçlı İmar Planı Notları geçerlidir. (G.B.M.K.=01.02.2017/37) (B.B.B.M.K.=21.02.2017/442)

5)Bir parselde tek bina yapılması durumunda;

- *Binanın cephe uzunluğu 15m ve derinliği 15m'yi geçemez.
 - *Binada en fazla 4 adet bağımsız bölüm yer alabilecektir.
- 6)Şit bölgesi dışındaki planlı alanlarda İmar Yasası ve ilgili Yönetmelikleri ile Bursa Büyükşehir İmar Yönetmeliği'ne uygun şekilde çatı tamamlanmadık Yapı Kullanma İzni verilemez.
 - 7)Eğimli Arazi Tanımı: Arazinin en yüksek noktası ile en düşük noktadaki eğimi %15 ve yukarıya eğimli arazidir. Eğimli arazide 1 parselde 1 yapı yapılması halinde ayrik nizam yapı düzenindeki 2. Ve 4. Maddeye uyulacaktır. Bir parselde birden fazla yapı yapılması durumunda binaların eğimden bodrum kat kazanabilmesi için, bina noktalarının en yüksek ve en düşük olmaları arasındaki eğim &15 ve yukarıya olmalıdır. Bu binaların kotu, bina köşe noktalarının ortalamasından alınacaktır.
 - 8)Şit bölgesi dışındaki konut alanlarında çatı eğimi %33'ü geçemez. Ancak planda verilen kat adedinden az yapılması durumunda çatı eğimi %45'e kadar kullanılabilir.
 - 9)Bitişik ve ayrik nizam konut alanlarında, zemin katta isteğe bağlı olarak ticaret yapılması durumunda, zemin katta en fazla 2 adet ilave bağımsız bölüm yapılabilir. Şit alanı içinde kalan parsellerde, Koruma Amaçlı İmar Planı Notları geçerlidir. (G.B.M.K.=19.09.2017/299) (B.B.B.M.K.=19.10.2017/3099)

III-AKARYAKIT İSTASYONLARINDA:

- 1)Maks. inşaat alanı 250 m²'yi geçemez.
- 2)KAKS=0,30(maks. inşaat toplam alanı)
- 3)Bina yüksekliği H.Maks=6,50m'dir.
- 4)Bina yaklaşma mesafesi karayolundan 25m diğer sınırlardan min.5m'dir.
- 5)Karayolu Kenarında Yapılacak ve Açılacak Tesislerle İlgili Yönetmelik hükümleri geçerlidir.
- 6)Akaryakıt istasyonlarında yapı emsalini aşmamak kaydı ile konaklama, turizm ve günübirlik tesisler yapılabilir.

2013 YILINDA EKLENEN PLAN NOTLARI

(187 ada 1 parsel)

- 1)Planda belirtilen çekme mesafeleri ve yükseklik ile ilgili sınırlamalara uymak kaydı ile İmar yönetmeliği ve Umurbey plan notu hükümlerinde belirtilen ölçüler, Taks, Kaks, yükseklik, derinlik ve çatı eğimi gibi şartlara tabi değildir.
- 2)İnşaat başlangıç kotu belirlenirken; parselin cephe aldığı yol veya yolların en yüksek veya kalınlaşmıyış veya daha düşük kotlar esas alınabilir.
- 3)Eğimli arazilerde projede belirtilen düzenlenmiş zemin kotuna kadar birden fazla bodrum kat yapılabilir.
- 4)Çati katı ve çekme katı yapılabilir. (B.B.B.M.K.=24.10.2013/1141)
- 1)Çermik İlçe sınırları içerisinde yer alan ve yanıcı, parlayıcı, patlayıcı, korozif ve toksik madde üreten, kullanılan ve depolayan kullanımların kapasite gelişimine ve yeni tesis yapımına yönelik taleplere izin verilmeyecektir. (G.B.M.K.=10.09.2013/347) (B.B.B.M.K.=24.10.2013/1117)

2014 YILINDA EKLENEN PLAN NOTLARI

- 1)On bahçe mesafesi belirlenmeyen Bitişik Nizam yapı adalarında ön bahçe mesafesi aranmaz. (G.B.M.K.=11.11.2014/419) (B.B.B.M.K.=18.12.2014/1446)

2015 YILINDA EKLENEN PLAN NOTLARI

- 1)Parsel sınırı ve çekme mesafeleri arasında yangın merdiveni ve saçak yüksekliği max:3,50 m. geçmeyecek, beki kulübesi, transformatör (güç santrali, kağıt arası, irafot, enerji odaları vb.) teknik gerekliliği bulunan yapılar parsel sınırlarına veya binaya min:3,00 m mesafeye (geçiş) bırakılmak kaydı ile yapılabilir. (beki kulübesi alanı 15 m² yi geçmeyecektir.) Yol genişletme çalışmaları yapılması durumunda bu alanlar kaldırılabilir ve iliraza konulmayacaktır. (B.B.B.M.K.=29.12.2015/2517) - Sanayi ve Küçük Sanayi Alanlarına Yöneliktir.

2017 YILINDA EKLENEN PLAN NOTLARI

- 1)Konut alanlarında, her bir daireye karşılık bir otopark çözülecektir. (G.B.M.K.=07.06.2017/171) (B.B.B.M.K.=20.07.2017-2096)
1. Umurbey Mahallesi 210 ada 4 parsel nolu taşınmazın kuzey cephesinde belirlenen İmar hatlarından yapı yaklaşma (bina çekme) mesafesi aranmaz.
2. Plan değişikliği kapsamında kalan Umurbey 210 ada 4 parsel, 205 ada 1 ve 2 parsel, 206 ada 3 ve 4 parsel, 207 ada 3, 4 ve 5 parsel, 208 ada 9 ve 10 parsel, 209 ada 4 ve 5 parsel, 217 ada 6, 7, 9 ve 10 parsel, 219 ada 1, 2 ve 3 parsel, 220 ada 1 ve 2 parsel, 221 ada 1 ve 2 parsel nolu taşınmazlar, bedelsiz yola terk yapılması kaydı ile, bu parsellerde KAKS (Emsal), İmar Kanunu 18. Madde uygulaması sonucu oluşmuş olan parsel metrekaresi üzerinden hesaplanacaktır. (G.B.M.K.=10.07.2017/212) (B.B.B.M.K.=26.07.2017/2458)
- 1-Umurbey 8335 parseldeki 17.12.1998 tarih 1998-08 sayılı "Yapı Kullanma İzin Belgesine tabi bina için çekme mesafesi aranmaz. Yapılacak yeni yapılar, parselin kuzey cephesindeki İmar hatına (adakenarına) en az 3,00 metreye kadar yaklaşabilir. (G.B.M.K.=10.07.2017/214) (B.B.B.M.K.=26.07.2017/2458)

2018 YILINDA EKLENEN PLAN NOTLARI

- 1)Yapılarda otopark ihtiyacı, her bir konut bağımsız bölümü için asgari 1 araç olacak şekilde hesaplanacaktır. Ancak, bu hükmün yürürlüğe girmesinden önce yapı ruhsatı almış olan parsellerde bu hüküm uygulanmaz. Otopark ihtiyacı, Bursa Büyükşehir Belediyesi Otopark Yönetmeliğinin Uygulanmasına Dair İlike ve Esaslardaki koşullara göre parselinde çözülmediği durumlarda otopark bedeli ödenir. (B.B.B.M.K.=24.01.2018/242)
- 1)Özel Eğitim Tesis Alanında İlkokul, Ortaokul ve Lise yapılacaktır.
- 2)Planda belirtilen kat haricinde çekme katı veya çatı arası yapılamaz.
- 3)200 ada 23 parselde okul alanı yapıldığından Umurbey Uygulama İmar Planının konut alanı modelleri uygulanmaz. (G.B.M.K.=04.04.2018/112) (B.B.B.M.K.=28.05.2018/1343)
- 1)Bitişik ve blok nizam yapı adalarında, otopark yapılması durumunda subasman kotu +2,50 metreye kadar kaldırılabilir. Yükseklikten sayılmaz. Otopark katında bağımsız bölüm numarası alınmaz ve bağımsız bölüm eki yer almaz. Yönetmelikten kaynaklanan zorunlu ortak alanlar yer alabilir. Şit alanı içinde kalan parsellerde, koruma amaçlı İmar planı hükümleri geçerlidir.

Öneri Kursunlu 1/1000 ölçekli Revizyon İmar Planı Plan Hükümleri